

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O **Dr. Henrique Alves Correa Iatarola**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1010166-22.2020.8.26.0019 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO JARDIM EMBAIXADOR, CNPJ: 52.154.093/0001-02, na pessoa do seu representante legal;

Executado: MARGARIDA LOPES FERREIRA, CPF: 177.632.818-39;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP;**
- **3ª VARA CÍVEL DE AMERICANA/SP**, autos n 1002422-10.2019.8.26.0019;

1º Leilão

Início em **04/09/2026**, às **14:00hs**, e término em **09/09/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 206.893,41, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **09/09/2026**, às **14:01hs**, e término em **29/09/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 103.446,70, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA, REPRESENTADA PELO APARTAMENTO Nº 21, SITUADO NO 2º ANDAR DO EDIFÍCIO PATRÍCIA (BLOCO F), DO CONDOMÍNIO JARDIM EMBAIXADOR, LOCALIZADO À RUA D. PEDRO II, Nº 1.220, VILA ELVIRA, EM AMERICANA, e situa-se com frente para o espaço anterior do Bloco, confrontando nos fundos com o apartamento de nº 24; do lado direito de quem olha para o Bloco com o espaço lateral direito do Bloco; e do lado esquerdo com o apartamento de nº 22, possuindo dois dormitórios, WC., lavanderia, copa, cozinha, sala de estar e vaga para auto, localizada na área que circunda o Bloco; com 0.5225% ou 53,315ms². do terreno e das coisas comuns do conjunto, encerrando a área útil de 58,42ms²., mais 3,31ms². da área comum do Bloco e 15,00ms². da vaga para auto, totalizando 76,73ms².. O terreno onde se assenta o referido Condomínio Jardim Embaixador, mede 59,28 metros de frente para a rua D.Pedro II;- 13,51 metros em curva de esquina, formada pelas ruas D. Pedro II e Paissandú; 94,03 metros de um lado, onde confronta com a rua Paissandú; 104,23 metros nos fundos, onde confronta com os lotes de 1 até 8, da quadra 2, do Loteamento Vila Elvira; 119,57 metros do outro lado, onde confronta com a Avenida Marginal Projetada; e, finalmente 12,72 metros em curva de esquina, formada pelas Avenida Marginal Projetada e Rua D. Pedro II, perfazendo uma área superficial de 10.202,77 metros quadrados, mais ou menos.

Matrícula: 19.510 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se Evento 120, DEC162 dos autos, bem como na **AV.11** da matrícula. Consta na **AV.10 AVERBAÇÃO SOBRE EXISTÊNCIA DE AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO** derivada dos autos n 1002422-10.2019.8.26.0019, da 3ª Vara Cível de Americana/SP.

CONTRIBUINTE: 04.0114.0175.0091 (Evento 150, DOCUMENTACAO189, Página 1); Em pesquisa realizada em 24/07/2026, **constam débitos fiscais**, no valor total de R\$ 1.720,19.
DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 200.000,00, em janeiro de 2026.

Débito da ação: R\$ 5.877,50, em maio de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento,

desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Americana/SP, 24 de julho de 2026.

Dr. Henrique Alves Correa Iatarola,

Juiz de Direito